

TI_GERICHTE 11.2007.188 vom 24. April 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-04-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.2007.188

FR: TI_GERICHTE 11.2007.188 du 24 avril 2009

IT: TI_GERICHTE 11.2007.188 del 24 aprile 2009

Regeste

Proprietà per piani: azione negatoria. Provvedimenti cautelari

Erwägungen

E. 15

000.– (comunicazione del 21 gennaio 2008 trasmessa dal Pretore a questa Camera). Nulla induce a reputare manifestamente inattendibile tale valutazione. Tempestivo, l'appello in esame è quindi ricevibile. 2. Dopo avere accertato che il posteggio in questione è una parte comune del condominio, il Pretore ha rilevato che un'azione negatoria giusta l'art. 641 cpv. 2 CC può essere intentata da un comproprietario contro un altro comproprietario solo se il secondo lede direttamente il diritto d'uso esclusivo del primo. Siccome in concreto la turbativa riguarda una parte comune, per il Pretore gli istanti non sono legittimati a promuovere una tale azione, abilitata a procedere essendo solo la comunione dei comproprietari. Nulla muta – egli ha soggiunto – che nell'atto di compravendita della proprietà per piani n. 25 042 figurò un "diritto esclusivo sul posteggio n. 3", tale area essendo pacificamente una parte comune. Quanto alla richiesta di vietare iscrizioni nel registro fondiario, rispettivamente di cedere e/o attribuire a terzi il posteggio c, a mente del Pretore essa è superflua, poiché tale superficie non è intavolata nel registro fondiario diversamente dalle singole proprietà per piani. 3. Gli appellanti contestano che il posteggio in questione sia una parte comune, facendo valere che esso è stato attribuito in uso riservato alla loro proprietà per piani n. 25 042, sicché essi sarebbero legittimati ad agire cautelatamente non solo in veste di comproprietari, ma anche come titolari del diritto d'uso riservato sul parcheggio. Essi ribadiscono che secondo le chiare risultanze del registro fondiario lo stallo indicato con la lettera c (designato sui piani "in alto a destra") è assegnato alla loro unità, di modo che eventuali accordi intercorsi con un terzo comproprietario non sono loro opponibili. Gli appellanti reputano pertanto di avere sufficientemente reso verosimile la loro legittimazione ad agire per proprio conto. a) Nella fattispecie è indubbio che i posteggi interni del condominio, non essendo suddivisi da muri o infissi, non possono essere oggetto di diritti esclusivi (art. 712 a cpv. 1 CC; DTF 122 III 147 consid. 3a). Appartengono dunque alle parti comuni, tanto più che secondo il regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà per piani sono comuni tutte le parti non sottoposte a diritti esclusivi (doc. J, capitolo IV). Il piano del 12 aprile 2005 (integrato nel regolamento) elaborato dal predetto studio di geomatica assegna i singoli posteggi, del resto, alle singole unità in uso "riservato" (doc. C). Ora, i diritti d'uso riservato (o "particolare") sono diritti personali, quantunque la loro disciplina nel regolamento per l'amministrazione e l'uso della proprietà li avvicini a diritti reali. Costituiscono nondimeno obbligazioni reali quando – come nella fattispecie – la loro titolarità si correla alla proprietà di un'unità condominiale (DTF 122 III 148 consid. 4b con riferimenti; Steinauer, Les droits réels, vol. I, 4ª edizione,

pag. 443 n. 1272b). b) Questa Camera ha già avuto modo di ricordare che la legittimazione a procedere con un'azione negatoria o in cessazione della turbativa (art. 679 CC) contro un comproprietario che violi diritti d'uso riservati a un altro comproprietario dalla legge o dal regolamento per l'amministrazione e l'uso del condominio non spetta solo alla comunione dei condomini, ma anche al singolo comproprietario leso direttamente nel suo diritto (I CCA, sentenza inc. 11.1997 del 10 febbraio 1998 consid. 2; inc. 11.1999.31 del 6 marzo 2000 consid. 2; inc. 11.2000.53 del 27 marzo 2001 consid. 4; inc. 11.2003.7 del 7 dicembre 2005 consid. 3; v. anche RtiD II-2008 pag. 660 consid. 3c). Contrariamente all'opinione del Pretore, di conseguenza, un singolo comproprietario leso direttamente nel suo diritto d'uso riservato può procedere in lite con atti propri. Ciò premesso, sapere se in concreto gli attori siano davvero titolari di un diritto d'uso riservato sul posteggio contrassegnato con la lettera c o se tale diritto compete al convenuto sulla base della decisione presa il 29 agosto 2005 dall'assemblea dei comproprietari è un quesito che può rimanere indeciso, giacché – come si vedrà oltre – nel caso specifico difettano in ogni modo i presupposti per l'adozione di provvedimenti cautelari. 4. Secondo l'art. 376 cpv. 1 CPC il giudice ordina, su istanza di parte, provvedimenti cautelari idonei quando vi è fondato motivo di temere che dal ritardo a procedere nelle vie ordinarie potrebbe derivare un danno considerevole. L'emanazione di tali misure è subordinata a tre presupposti cumulativi: la verosimiglianza di un considerevole pregiudizio, la necessità di procedere con urgenza e la parvenza di buon esito insita nell'azione di merito (*fumus boni iuris*), fermo restando che il provvedimento cautelare deve limitarsi allo stretto indispensabile, ovvero rispettare il principio della proporzionalità, mantenendo un ragionevole rapporto tra il fine perseguito e la restrizione imposta (principi riassunti in: I CCA, sentenza inc. 11.2003.85 del 13 luglio 2005, consid. 2 con richiami). Il pregiudizio considerevole è dato allorché dal ritardo a procedere nelle vie ordinarie potrebbe derivare all'istante un danno grave e difficilmente riparabile (Rep. 1988 pag. 351 consid. 1). L'urgenza presuppone l'impellente necessità di togliere subito gravi inconvenienti, sia perché la loro sopportazione non può ragionevolmente essere imposta all'istante per la durata della causa, sia perché la loro persistenza durante la causa potrebbe mutare una situazione di fatto non più – o solo difficilmente – ripristinabile a processo ultimato (Rep. 1995 pag. 46, 1983 pag. 117). Per ammettere, infine, la parvenza di buon diritto occorre che la possibilità di esito favorevole sia resa credibile, senza per altro che a tale premessa si pongano esigenze troppo severe (sentenza del Tribunale federale 5P.422/2005 del 9 gennaio 2006, consid. 3.2 con richiamo a DTF 97 I 487 consid. 3; Rep. 1989 pag. 128 con rinvii). 5. Gli appellanti chiedono anzitutto di vietare al convenuto iscrizioni nel registro fondiario e cessioni (o attribuzioni) a terzi del diritto d'uso particolare sul noto posteggio. A loro avviso AO 1 potrebbe modificare illecitamente l'assegnazione attuale dei parcheggi in favore di un eventuale terzo in buona fede, provocando loro un danno difficilmente riparabile. Ad ogni buon conto essi instano perché sia ordinato al convenuto lo sgombero dei materiali depositati, permettendo loro l'accesso allo stallo. a) Per quel che riguarda il divieto di eseguire iscrizioni nel registro fondiario, a ragione il Pretore ha rilevato che il posteggio litigioso non è costituito come proprietà per piani indipendente (su tale possibilità: Steinauer, *Questions choisies en rapport avec la propriété par étages*, in: RVJ 25/1991 pag. 294). Mal si comprende perciò come il convenuto potrebbe eseguire operazioni nel registro fondiario. Cambiamenti di assegnazione di parti comuni concesse in uso particolare potrebbero avvenire attraverso una modifica del regolamento per l'amministrazione e l'uso del condominio, modifica che può essere iscritta poi nel registro fondiario. In concreto però solo l'amministrazione della

proprietà per piani – ovvero la _____, in carica dal 1° luglio 2006 (doc. K) – può postulare “la menzione nel registro fondiario di ogni modifica del regolamento” (doc. J, punto G, n. III lett. m) . Il convenuto non è abilitato ad agire a tal fine, onde l'inutilità del provvedimento richiesto. b) Circa il divieto al convenuto di cedere o attribuire a terzi il diritto d'uso particolare sul noto posteggio, giovi rammentare che il proprietario di una proprietà per piani può alienare il suo diritto d'uso particolare su una determinata parte comune senza la simultanea alienazione della quota di comproprietà allo stesso soggetto giuridico solo con l'assenso dell'assemblea dei comproprietari (DTF 115 II 343 consid. 2c; v. anche DTF 122 III 147 consid. 4a). A prescindere dal fatto che in concreto nulla rende verosimile l'intenzione del convenuto di sollecitare un'assemblea dei comproprietari per farsi autorizzare a cedere il posteggio a terzi, la costituzione di diritti reali su parti comuni da parte di terzi estranei alla comunione dei comproprietari richiede l'assenso di tutti i condomini (art. 648 cpv. 2 CC). Vista l'opposizione degli appellanti, nel caso in rassegna non si vede come ciò potrebbe avvenire. c) Quanto alla cessione del posteggio a un altro comproprietario , è vero che tale eventualità non richiede – di principio – il consenso dell'assemblea dei condomini, salvo convenzione contraria (DTF 122 III 150 consid. 4d; Steinauer , op. cit., pag. 390 n. 1129a). Se non che, ancora una volta nulla rende verosimile l'intenzione del convenuto di cedere il noto parcheggio al proprietario dell'unità n. 1, il quale è già titolare di un diritto d'uso riservato su due stalli coperti e, informato della presente lite, non ha mostrato interesse per quel posteggio (deposizione di _____, del 26 febbraio 2007: verbali, pag. 2). d) Per quel che concerne infine l'ordine al convenuto di rimuovere il materiale depositato e di ripristinare l'accesso al posteggio, gli appellanti non spiegano – né tanto meno rendono verosimile – perché il mancato uso del parcheggio sia per loro insopportabile al punto da dover essere concesso già pendente causa, non bastando al riguardo il fatto che ciò costituisca “un'importante menomazione al diritto di proprietà”. Dagli atti risulta, per altro, che gli appellanti non sono privi di qualsiasi posteggio interno, ma possono fruire di quello al primo livello indicato con la lettera a (doc. H). Nemmeno consta – né è preteso – che il convenuto usi il posteggio rivendicato dagli appellanti in modo tale da pregiudicarne il godimento futuro. Certo, davanti al Pretore gli interessati avevano lamentato l'impossibilità di accedere al posteggio sostitutivo poiché una delle loro vetture, una Suzuki _____ acquistata per esigenze di famiglia, ha un'altezza superiore a quella del livello inferiore del posteggio. Avevano fatto valere altresì che AP 1 era incinta e che l'inagibilità del posteggio la obbligava a lunghe tratte a piedi con la primogenita di tenera età. Lo stato di gravidanza tuttavia non è più attuale, mentre nulla di preciso è dato di sapere sull'altezza della Suzuki acquistata dagli istanti. Comunque sia, il verificarsi di qualche inconveniente fors'anche fastidioso non basta per denotare la parvenza di un danno considerevole (cfr. Pelet , *Mesures provisionnelles: droit fédéral ou cantonal?*, Losanna 1987, pag. 60 n. 73). Per di più, non è dato grave pregiudizio per il solo fatto di non poter usare un bene (Rep. 1983 pag. 116 consid. 3.1; Cocchi/ Trezzini , *CPC ticinese massimato e commentato*, Lugano 2000, n. 51 ad art. 376). In definitiva, senza che sia necessario esaminare la parvenza di buon diritto insita nella causa di merito, nel caso precipuo non si ravvisano gli estremi per l'emanazione di provvedimenti cautelari. Ancorché per motivi diversi da quelli addotti dal Pretore, il decreto impugnato merita quindi conferma. 6. Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). Gli appellanti rifonderanno alla controparte, che ha introdotto osservazioni per il tramite di un patrocinatore, un'adeguata indennità per ripetibili. 7. Circa i rimedi giuridici esperibili contro la presente sentenza sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso

ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF (fr. 15 000.–: sopra, consid. 1) non raggiunge la soglia di fr. 30 000.– per un eventuale ricorso in materia civile. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. L'appello è respinto e il decreto impugnato è confermato. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 350.– b) spese fr. 50.– fr. 400.– sono posti a carico degli appellanti in solido, che rifonderanno al convenuto, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 1300.– complessivi per ripetibili. 3. Intimazione a: ; . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la prima Camera civile del Tribunale d ' appello II presidente Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause senza carattere pecuniario il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, è ammissibile contro le decisioni previste dagli art. 90 a 93 LTF per i motivi enunciati dagli art. 95 a 98 LTF entro il termine stabilito dall'art. 100 cpv. 1 e 2 LTF (art. 72 segg. LTF). Nelle cause di carattere pecuniario il ricorso in materia civile è ammissibile solo se il valore litigioso ammonta ad almeno 30 000 franchi; quando il valore litigioso non raggiunge tale importo, il ricorso in materia civile è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso subsidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.